

MEMORIAL DESCRITIVO

Localização do Terreno:

Logradouro: Rua Dois

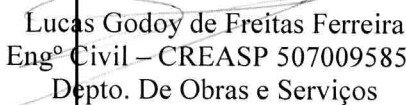
Quadra: B - Lote N°: 20

Introdução:

Imóvel Localizado no Loteamento “Centro Empresarial”, situado a Rua “Dois”, trata-se de terreno urbano, com área superficial de: 1.846,25 m² e Perímetro de: 196,75m.

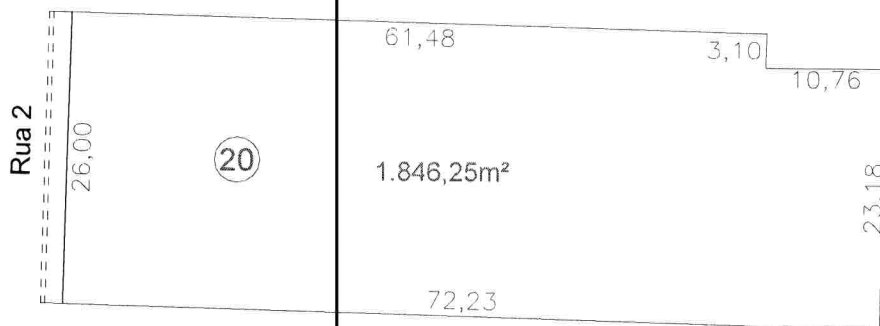
Descrição do Terreno:

Terreno (lote 20, Quadra B), situado a Rua Dois, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, Bairro Iperó, Município de Capela do Alto – SP, medindo 26,00m de frente para a referida rua; 72,23m do lado direito, de quem olha da rua para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 21; 61,48m do lado esquerdo, confrontando com o lote 19, faz quadra a direita, por 3,10m; faz quadra a esquerda, por 10,67m, confrontando nestas duas faces com a Viela 01; 23,18m nos fundos, confrontando também com a viela 1, perfazendo a área de 1.846,25m².


Lucas Godoy de Freitas Ferreira
Eng° Civil – CREASP 5070095851
Depto. De Obras e Serviços



Croqui de Localização



Croqui da Gleba 20

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO
OBRAS E SERVIÇOS



OBRA: **CENTRO EMPRESARIAL**
LOCAL: **CENTRO EMPRESARIAL DE CAPELA DO ALTO**

LUCAS GODOY DE FREITAS FERREIRA
CREASP 5070095851

DATA
JUN/2018

ESCALA
S/ ESCALA



CERTIDÃO

Tatui
Capital da Música

8395

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA

84.640

FICHA

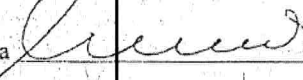
01

Tatui, 07 de Novembro de 2014

Terreno (lote 20, quadra B), rua Dois, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto (SP), medindo 26,00m de frente para a referida rua; 72,23m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 21; 61,48m do lado esquerdo, confrontando com o lote 19, faz quadra à direita, por 3,10m; faz quadra à esquerda, por 10,76m, confrontando nestas duas faces com a Viela 1; 23,18m nos fundos, confrontando também com a Viela 1, perfazendo a área de 1.846,25m².

Proprietário: Município de Capela do Alto (SP), CNPJ nº 46.634.077/0001-14, com sede na praça São Francisco, nº 26.

Registro anterior: matrícula nº 79.770, livro 02, em 24.10.2013.

A Escrevente Autorizada  Marcia Cristina Orsi de Moraes.

Pedido de certidão nº 142.160.

CERTIFICO e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzido, nada mais havendo a certificar.

Tatui, 10 de novembro de 2014.

Emolumentos.....	R\$ 24,04
Estado.....	R\$ 0,00
Carteira.....	R\$ 0,00
Registro Civil.....	R\$ 0,00
Trib. de Justiça.....	R\$ 0,00
TOTAL.....	R\$ 24,04


Daiane de Santana Costa
Escrevente - Autorizada

Bel. José He
ue Ferreira Xavier
Oficial

Bel. José He
ue Ferreira Xavier
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP

Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (**15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Tatui - SP

052658

11999-0 - AA





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230180527454

Complementar - obra/serviço vinculada à ART
 cargo/função à 92221220121185975

1. Responsável Técnico

JOSE AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2605224945**

Registro: **0600705272-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Capela do Alto**

Endereço: **Praça São Francisco**

Complemento:

Cidade: **Capela do Alto**

Contrato:

Valor: **R\$ 500,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **04/05/2018**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **46.634.077/0001-14**

Nº: **26**

CEP: **18195-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Dois**

Complemento: **matrícula 84640 quadra B lote 20**

Cidade: **Capela do Alto**

Data de Início: **04/05/2018**

Previsão de Término: **04/06/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Capela do Alto**

Bairro: **do Iperó**

UF: **SP**

Nº:

CEP: **18195-000**

Código:

CPF/CNPJ: **46.634.077/0001-14**

4. Atividade Técnica

Elaboração

		Quantidade	Unidade
1	Avaliação Urbanização	1846,25000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

esta ART se refere à Laudo de Avaliação do imóvel sob matrícula 84640 quadra B lote 20 Bº do Iperó

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE
URBANA PARA FINS DE DOAÇÃO COM
ALIENAÇÃO**

Matricula nº 84.640 Lote 20 Quadra B

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' shape.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

PROPRIETÁRIOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

OBJETIVO DO TRABALHO

O presente tem por objetivo a avaliação de propriedade urbana para fins de Doação com Alienação.

Rua Dois, Bairro Iperó, no município de Capela do Alto-SP.

PRESSUPOSTOS

IMÓVEL

O imóvel em questão encontra-se Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí-SP, sob nº 84.640 – Livro nº 02 – Registro Geral.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel tem sua testada principal voltada para a Rua Dois, Bairro do Iperó, na Cidade de Capela do Alto-SP.

ÁREA DO TERRENO

Com a área total de **1.846,25 m²**

Terreno (Lote 20 Quadra B), rua Dois, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, Bairro do Iperó, Município de Capela do Alto, medindo 26,00m de frente para a referida rua; 72,23m do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 21; 61,48m do lado esquerdo, confrontando com o lote 19, faz quadra a direita, por 3,10m; faz quadra à esquerda, por 10,76m, confrontando nestas duas faces com a Viela 1; 23,18m nos fundos, confrontando também com a Viela 1, perfazendo a área de 1.846,25 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

BENFEITORIA

Na área não existem benfeitorias.

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Como se trata de terreno sem benfeitorias, o método adotado na avaliação é o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a Norma NBR 14.653-2 que regula os procedimentos avaliatórios, considerando-se as Partes 1 (procedimentos gerais) e Parte 2 (imóveis urbanos) dessa norma e indicações do IBAPE/SP. Este método é baseado na comparação de dados de transformação com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis das amostras, características inerentes ao mercado imobiliário. As informações foram tomadas como de boa fé e que os imóveis estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

O valor do terreno ou da área a ser dada em garantia será dado pela seguinte expressão:

Valor do terreno = A x q unitário

Onde:

A = área do terreno avaliado.

q = valor unitário de terreno obtido através de pesquisa homogênea.

Pesquisa de valores

Amostra 1

Oferta

Local: Central Park III – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².

Topografia: Aclive moderado frente/fundos.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas, pavimentação asfáltica).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da oferta: R\$ 60.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 60.000,00/175 = 342,86 m².

Amostra 2

Oferta

Local: Jardim Casa Nova – Capela do Alto-SP.

Área: 250,00 m².

Topografia: Plana/semi-plana.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas, pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da oferta: R\$ 70.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 70.000,00/250 = 280,00m².

Amostra 3

Oferta

Local: Residencial Nogueira – Capela do Alto-SP.

Área: 160,00 m².

Topografia: Aclive moderado frente/ fundos.

Solo: Firme e seco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjeta).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município

Valor da oferta: R\$ 50.000,00.

Benfeitoria: Não Tem.

Valor do Terreno/ m²: R\$ 50.000,00/160 = 312,50 m².

Amostra 4

Oferta

Local: Portal São Francisco – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².

Topografia: Plana.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da Venda: R\$ 65.000,00.

Benfeitoria: Não Tem.

Valor do Terreno/ m²: R\$ 65.000,00/175 = 371,43m².

Amostra 5

Oferta

Local: Jardim Casa Grande – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Topografia: Plana

Solo: Firme e seco

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município

Valor da oferta: R\$ 50.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 50.000,00/175 = 285,71 m².

Homogeneização das amostras

- Fator da Oferta ou Fonte (Ff)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,80.

Nessa avaliação tomaremos por base o fator 0,90 sendo assim:

Ff = 0,90.

- Fator melhoramentos públicos (Fm)

Como as amostras de mercado recaiu sobre lotes urbanizados dotados de melhoramentos tais como água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, galeria de águas pluviais, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica, faz-se necessário excluir-se dos elementos amostrais os melhoramentos existentes, vez que o imóvel avaliado se encontra em forma bruta (Sem Urbanização), sendo necessária a transformação dos lotes urbanizados em lotes brutos, para tal serão utilizados os custos de urbanização preconizados pela tabela de melhoramentos públicos. (Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

Pavimentação = 30% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,70.

Rede de Água = 15% do custo final de 1 lote urbanizado – Fator 0,85.

Rede de Esgoto = 10% do custo final de 1 lote urbanizado – Fator 0,90.

Rede de Energia = 15% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,85.

Guias e Sarjetas = 10% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,90.

Iluminação Pública = 5% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,95.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Rede de Telefone = 5% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,95.

- Fator área (F área)

Segundo o professor Engº. Sergio Antonio Abunahman (Engenharia Legal e de Avaliação – editora Pini) o fator área é representado pela expressão:

F área = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliado);

n = 0,25 = (quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%);

n = 0,125 = (quando a diferença for superior a 30%)

Homogeneização

Amostra 1

Amostra 1 = q1 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q1 = R\$342,86 m²

Ff = 0,90

F área = $(175/1846,25)^{0,125} = 0,745$

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 1 = (R\$342,86 m² x 0,90 x 0,745 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95 x 0,95)

Amostra 1 = R\$ 84,98

Amostra 2

Amostra 2 = q2 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q2 = R\$280,00 m²

Ff = 0,90

F área = $(250/1846,25)^{0,125} = 0,779$

Fm = Pavimentação = 0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Rede de Água = 0,85
Rede de Esgoto = 0,90
Rede de Energia = 0,85
Guias e Sarjetas = 0,90
Iluminação Pública = 0,95
Rede de Telefone = 0,95

Amostra 2 = (R\$280,00 m² x 0,90 x 0,779 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 2 = R\$ 72,56

Amostra 3

Amostra 3 = q3 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q3 = R\$312,50 m²

Ff = 0,90

F área = (160/1846,25)^{0,125} = 0,737

Fm = Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 3 = (R\$312,50 m² x 0,90 x 0,737 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 3 = R\$ 76,59

Amostra 4

Amostra 4 = q4 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q4 = R\$371,43 m²

Ff = 0,90

F área = (175/1846,25)^{0,125} = 0,745

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 4 = (R\$371,43 m² x 0,90 x 0,745 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 4 = R\$ 92,06

Amostra 5 = q5 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q5 = R\$285,71 m²

Ff = 0,90

F área = (175/1846,25)^{0,125} = 0,745

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 5 = (R\$285,71 m² x 0,90 x 0,745 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 5 = R\$ 70,82

Média X = (R\$ 84,98 + R\$ 72,56 + R\$ 76,59 + R\$ 92,06 + R\$ 70,82)/5 = X = R\$ 79,40

Desvio padrão S² = {(84,98 – 79,40)² + (72,56 – 79,40)² + (76,59 – 79,40)² +(92,06 – 79,40)² + (70,82 – 79,40)²}/(5-1)

S² = 79,94

S = 8,94

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostras extremas: Amostra 4 = R\$ 92,06 e Amostra 5 = R\$ 70,82

Valor critico para 5 amostras = 1,65

Amostra 4/S = (92,06 – 79,40)/8,94 = 1,42 < 1,65 = Amostra pertinente

Amostra 5/S = (70,82 – 79,40)/8,94 = 0,96 < 1,65 = Amostra pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão e o rol de 05 (cinco) amostras é compatível e definido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0**15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

No presente estudo é utilizada a Teoria estatística das pesquisas Amostras como distribuição de "T" de STUDET para "n" amostra e "n-1" graus de liberação, com confiança de 80% consoante normativos que regem a matéria.

Limites de Confiança

$$X \text{ max} = X + (Tc \times S/n-1^{0,50})$$

$$X \text{ min} = X - (Tc \times S/n-1^{0,50})$$

Onde = valores percentuais para distribuição "t" de Student, com 5 amostras e confiança de 90% = 1,48.

Substituindo o modelo, temos:

$$X \text{ max} = R\$ 79,40/m^2 + (1,48 \times (8,94/4^{0,50}))$$

$$X \text{ max} = R\$ 86,02 \text{ m}^2$$

$$X \text{ min} = R\$ 79,40/m^2 - (1,48 \times (8,94/4^{0,50}))$$

$$X \text{ min} = R\$ 72,79 \text{ m}^2$$

Assim, para o imóvel em questão tem-se os seguintes valores unitários:

$$q \text{ unitário mínimo} = R\$ 72,79 \text{ m}^2$$

$$q \text{ unitário médio} = R\$ 79,40 \text{ m}^2$$

$$q \text{ unitário máximo} = R\$ 86,02 \text{ m}^2$$

DETERMINAÇÃO DE VALORES DA AREA A SER AVALIADA

$$V \text{ garantia} = S \times q \text{ unitário}$$

Onde:

$$S = 1.846,25 \text{ m}^2$$

$$q \text{ unitário mínimo} = R\$ 72,79 \text{ m}^2$$

$$q \text{ unitário médio} = R\$ 79,40 \text{ m}^2$$

$$q \text{ unitário máximo} = R\$ 86,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor avaliação mínimo} = 1.846,25 \text{ m}^2 \times R\$ 72,79 \text{ m}^2$$

Valor de avaliação mínimo = R\$ 134.388,54 (Cento e Trinta e Quatro Mil Trezentos e Oitenta e Oito Reais e Cinquenta e Quatro Centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (015) 32678800 - 32678815**

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail:engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

Valor de avaliação médio = 1.846,25 m² x R\$ 79,40 m²

Valor de avaliação médio = R\$ 146.592,25 (Cento e Quarenta e Seis Mil Quinhentos e Noventa e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos).

Valor de avaliação máximo = 1.846,25 m² x R\$ 86,02 m²

Valor de avaliação máximo = R\$ 158.814,43 (Cento e Cinquenta e Oito Reais Oitocentos e Quatorze Reais e Quarenta e Três Centavos).

ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 09 (nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, estando esta última datada e assinada.

Anexo n° 1: Registro do terreno.

Anexo n°2: Fotos do local a ser avaliado.

Capela do Alto, 05/04/2018

JOSÉ AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE

ENGENHEIRO CIVIL- CREASP- 0600705272

AUTOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ART 28027230180527454

DEPARTAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA DE CAPELA DO ALTO/SP